



GEMEINDE  
LUTZENBERG

BVB Nr. 868

# QUARTIERPLAN UNTERER KAPF PARZ. 612

1 : 500



Vom Gemeinderat erlassen am 26.4.1993

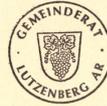
Der Gemeindehauptmann O. Kellmann

Der Gemeindevorstand [Signature]

Öffentlich aufgelegt vom 30.4.93 bis 30.5.93

Vom Regierungsrat genehmigt am 1. FEB. 1994

Der Ratsschreiber [Signature]



SPAARGAREN PARTNER AG 12.12.1991 25.3.1993 2325/1

RAUMPLANUNG UMWELTSCHUTZ POSTFACH 1111 8640 RAPPERSWIL UNT. BAHNHOFSTRASSE 11 TELEFON 055 / 26 18 17 TELEFAX 055 / 26 18 21

## FESTLEGUNGEN

- UMGRENZUNG QUARTIERPLANGEBIET
- FIRSTRICHTUNG / MAX. FIRSHÖHE
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- WALDABSTANDSLINIE
- BAULINIE
- STÜTZMAUER

## HINWEISE

- CONTAINERSTANDORT
- WENDEPLATZ
- SCHMUTZWASSERLEITUNG
- METEORWASSERLEITUNG
- ZONENGRENZE
- WALD



## SONDERBAUVORSCHRIFTEN QUARTIERPLAN "UNTERER KAPF"

### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art.1 Geltungsbereich  
Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan schwarz umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bauordnung der Gemeinde Lutzenberg.
- Art.2 Zweck  
Der Quartierplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken eine gut ins bestehende Orts- und Landschaftsbild eingepasste Überbauung und eine zweckmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 612.

### ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

- Art.3 Strasse  
Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Erschliessungsstrasse. Am Ende der Strasse ist ein Wendepplatz für 10 m-Lastwagen vorzusehen.
- Art.4 Garagen  
Garagen müssen gegenüber der Erschliessungsstrasse einen Strassenabstand von mindestens 5.00 m einhalten.
- Art.5 Parkplätze  
Parkplätze sind mit Natur-, Betonverbund- oder Rasengittersteinen zu gestalten.
- Art.6 Kanalisation  
Die Entwässerung hat über die im Plan bezeichneten Meteor- und Schmutzwasserleitungen zu erfolgen. Verlegung und Neuerstellung von Leitungen sind bewilligungspflichtig.

### ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Art.7 Stellung der Bauten  
Bezüglich Firsthöhen und Firstrichtungen der Hauptbauten gelten die im Quartierplan festgelegten Bestimmungen.
- Art.8 Gebäudeabstand / Grenzabstand  
Zwischen den Neubauten auf der Parzelle Nr. 612 ist ein Gebäudeabstand von mind. 13.00 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand resultiert aus einem südlichen Grenzabstand von 9.00 m und einem nördlichen von 4.00 m.
- Art.9 Dachgestaltung  
1) Im ganzen Quartierplangebiet sind nur Bauten mit Satteldächer gestattet.  
2) Hauptdächer haben eine Dachneigung zwischen 25° und 35° a.T. aufzuweisen.  
3) Dacheinschnitte sind untersagt. Liegende Dachfenster sind nur einzeln und bis zu einem Format von 55 x 70 cm erlaubt. Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind mind. 1.00 m tiefer als der Hauptfirst anzusetzen.
- Art.10 Bemusterung, spezielle Auflagen  
Die Materialwahl, die Farbgebung der Fassaden und der Dächer bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Diese kann zur Beurteilung entsprechende Bemusterung am Bau verlangen. Auf grell weisse oder stark farbige Oberflächen ist bei der Fassadengestaltung zu verzichten. Für die Aussenfassade ist als Gestaltungselement auch Holz zu verwenden.
- Art.11 An- und Kleinbauten  
An- und Kleinbauten haben sich gut in die Überbauung einzufügen.
- Art.12 Aussenantennen  
Es dürfen keine individuellen Aussenantennen errichtet werden. Eine Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Quartierplangebiet ist für Radio und TV gestattet. Sobald eine Anschlussmöglichkeit für das Kabelfernsehen besteht, muss an diese private Leitung angeschlossen und die Gemeinschaftsantennenanlage abgebrochen werden.
- Art.13 Umgebungsgestaltung  
1) Die Terrängestaltung hat sich derart dem natürlichen Terrain des Geländes anzupassen, dass grössere Aufschüttungen, Abtragungen, steile Böschungen und grössere Stützmauern vermieden werden.  
2) Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.  
3) Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Ein entsprechender Plan hat die Terrängestaltung, die Bepflanzung und die Parkplatzgestaltung zu enthalten. Der Freiraumgestaltungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen.